

## Saksprotokoll

**Utvalg:** Bystyret  
**Møtedato:** 14.03.2017  
**Sak:** 25/17

**Tittel:** **Saksprotokoll - Detaljregulering av del av Nidarø, sluttbehandling**

**Resultat:** Behandlet  
**Arkivsak:** 14/57597

### Vedtak:

Bystyret vedtar detaljregulering av del av Nidarø som vist på kart i målestokk 1:1000, merket alternativ 2, datert 13.2.2017, sist endret 13.2.2017, med bestemmelser senest datert 10.3.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen senest datert 13.2.2017.

Alternativ 2 skal endres slik at:

1. Antall parkeringsplasser for bil innenfor planområdet reduseres fra 180 plasser til maks 100 plasser fordi parkeringsplassen ved friidrettsbanen kan regnes inn i det totale behovet for parkeringsplasser.
2. Manøvreringsarealet i nordvest ikke inngår i byggeformål, men omgjøres til offentlig vei og offentlig parkeringsplass. Det tillates å etablere en logistikkplass for å redusere mengden tungtrafikk i Klostergata. Logistikkplassen skal opparbeides med grusoverflate og trekke. Øvrige kjøreareal og parkeringsplasser kan asfalteres. For å unngå å kjøre trailere gjennom hall og ut på torgplassen så etableres det svinghammer i nordenden av logistikkplassen.
3. Torg mot Ilen Kirke kan benyttes til utstillinger i forbindelse arrangementer i form av telt, boder og lignende. Transport for opp og nedrigging tillates kun i denne forbindelse. Torgplassen skal i hovedsak etableres som et grønt område både i form av grønn overflate og med trær. Bystyret ber Rådmannen sørge for at ved opparbeidelse av ny grøntstruktur skal basere seg på en standard som legger til rette for gjenbruk av eksisterende materialer.
4. Bestemmelsene fastsetter at utvendige takflater skal utformes som grønne tak. Tilplanting av uønskede arter skal unngås. I tillegg skal fasadematerialene i hovedsak være tre, eller eventuelt delvis i tegl. Bystyret ber rådmannen vurdere om det inn mot bygget skal etableres en sone med overflate av marktegl.
5. "Annen veggrunn, teknisk" ved eiendom 404/263 justeres i tråd med Rådmannen forslag slik at arealet reduseres.

FLERTALLSMERKNAD – FrP, Ap, KrF, Sp:

## Trondheim kommune

Merknadsstillerne mener at det må legges til grunn en nøktern standard for opparbeidelse av offentlige torg og grøntarealer. I dette ligger det at eksisterende materialer og bærelag gjenbrukes der det er mulig, og at areal som fungerer godt med dagens løsning ikke automatisk skal oppjusteres i standard, selv om arealene reguleres til offentlig formål.

FLERTALLSMERKNAD – MDG, Ap, Sp, KrF, V, R, SV:

Bystyret ber om at det ved rehabilitering av eksisterende tak vurderes solceller som kan driftes sammen med andre interesser.

### Behandling:

Tilleggsnotater publisert før møtet:

1. Notat fra rådmannen datert 27.2.2017 (endringer i saksframlegg)
2. Notat fra rådmannen datert 27.2.2017 (svar på brev fra Pretor)
3. Notat fra rådmannen datert 7.3.2017 vedlagt brev fra Trondheim Spektrum 6.3.2017
4. Notat fra rådmannen datert 9.3.2017 (gjennomføringsansvar og fordeling av kostnader)
5. Notat fra rådmannen datert 9.3.2017 (kommentar til brev fra Trondheim Spektrum)
6. Notat fra rådmannen datert 10.3.2017 (forslag til endring i reguleringsbestemmelsene)
7. Notat fra rådmannen datert 13.3.2017 (protokoll fra styremøte i Trondheim Spektrum 10.3.2017)

**Ingrid Skjøtskift (H)** forslag pva H, MDG:

Saken utsettes.

### Votering:

Skjøtskifts utsettelsesforslag fikk 27 stemmer (14H, 5MDG, 4SV, 2PP, 2R) og falt.

**Hilde Opoku (MDG)** foreslo rådmannens innstilling alternativ 1:

Bystyret vedtar detaljregulering av del av Nidarø som vist på kart i målestokk 1:1000, merket alternativ 1, datert 13.2.2017, sist endret 13.2.2017, med bestemmelser senest datert 10.3.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen senest datert 13.2.2017.

Alternativ 1 endres slik at:

1. "Annen veggrunn, teknisk" reduseres ved eiendommen 404/263, som vist i notat fra rådmannen datert 10.3.2017.

**Marek Jasinski (Ap)** forslag pva Ap, KrF, Sp:

Bystyret vedtar detaljregulering av del av Nidarø som vist på kart i målestokk 1:1000, merket alternativ 2, datert 13.2.2017, sist endret 13.2.2017, med bestemmelser senest datert 10.3.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen senest datert 13.2.2017.

Alternativ 2 skal endres slik at:

1. Antall parkeringsplasser for bil innenfor planområdet reduseres fra 180 plasser til maks 100 plasser fordi parkeringsplassen ved friidrettsbanen kan regnes inn i det totale behovet for parkeringsplasser.
2. Manøvreringsarealet i nordvest ikke inngår i byggeformål, men omgjøres til offentlig vei og offentlig parkeringsplass. Det tillates å etablere en logistikkplass for å redusere mengden tungtrafikk i Klostergata. Logistikkplassen skal opparbeides med grusoverflate og trerekke.

## Trondheim kommune

Øvrige kjøreareal og parkeringsplasser kan asfalteres. For å unngå å kjøre trailere gjennom hall og ut på torgplassen så etableres det svinghammer i nordenden av logistikkplassen.

3. Torg mot Ilen Kirke kan benyttes til utstillinger i forbindelse arrangementer i form av telt, boder og lignende. Transport for opp og nedrigging tillates kun i denne forbindelse.

Torgplassen skal i hovedsak etableres som et grønt område både i form av grønn overflate og med trær. Bystyret ber Rådmannen sørge for at ved opparbeidelse av ny grøntstruktur skal basere seg på en standard som legger til rette for gjenbruk av eksisterende materialer.

4. Bestemmelsene fastsetter at utvendige takflater skal utformes som grønne tak. Tilplanting av uønskede arter skal unngås. I tillegg skal fasadematerialene i hovedsak være tre, eller eventuelt delvis i tegl. Bystyret ber rådmannen vurdere om det inn mot bygget skal etableres en sone med overflate av marktegl.

5. "Annen veggrunn, teknisk" ved eiendom 404/263 justeres i tråd med Rådmannen forslag slik at arealet reduseres.

### **Ottar Michelsen (SV)** forslag:

Bystyret forutsetter at kommunens økonomiske ansvar er avklart før det inngås utbyggingsavtale.

### **Ingrid Skjøtskift (H)** merknad pva H, SV, V:

1. Merknadsstillerne mener det er uansvarlig å gå videre med planene for ny hall på Nidarø uten sikrere kostnadsberegning av rekkefølgekrav og uten at avbøtende tiltak utenfor reguleringsområdet er beskrevet.
2. Merknadsstillerne mener Nidarø er uegnet som lokalisering av en ny storhall. Dette blant annet på grunn av utfordringer knyttet til trafikk, beredskap, miljø og byutvikling. Dette er dokumentert både gjennom høringsrunden og gjennom ytterligere analyser og utredninger som er gjort i etterkant av høringen.
3. Merknadsstillerne mener at det trengs en KVVU for å ha et reelt vurderingsgrunnlag for lokalisering av en ny storhall i Trondheim, samt en vurdering av framtidig bruk av hallkapasiteten på Nidarø.

### **Elin Marie Andreassen (FrP)** merknad pva FrP:

Merknadsstillerne mener at det må legges til grunn en nøktern standard for opparbeidelse av offentlige torg og grøntarealer. I dette ligger det at eksisterende materialer og bærelag gjenbrukes der det er mulig, og at areal som fungerer godt med dagens løsning ikke automatisk skal oppjusteres i standard, selv om arealene reguleres til offentlig formål.

### **Ola Lund Renolen (MDG)** merknad pva MDG, Ap, Sp, KrF, V:

Bystyret ber om at det ved rehabilitering av eksisterende tak vurderes solceller som kan driftes sammen med andre interessenter.

### **Votering:**

Opokus forslag fikk 7 stemmer (5MDG, 2PP) og falt.

Jasinskis forslag første avsnitt ble vedtatt med 36 stemmer (28Ap, 4FrP, 2KrF, 2Sp) mot 31 stemmer (14H, 5MDG, 4SV, 4V, 2PP, 2R).

Jasinskis forslag andre del, endringer pkt 1 ble vedtatt med 41 stemmer (28Ap, 5MDG, 2PP, 2KrF, 2Sp, 2R) mot 26 stemmer (14H, 4FrP, 4SV, 4V).

## Trondheim kommune

Jasinskis forslag andre del, endringer pkt 2 ble vedtatt med 37 stemmer (28Ap, 5MDG, 2KrF, 2Sp) mot 30 stemmer (14H, 4FrP, 4SV, 4V, 2PP, 2R).

Jasinskis forslag andre del, endringer pkt 3 ble vedtatt med 37 stemmer (28Ap, 5MDG, 2KrF, 2Sp) mot 30 stemmer (14H, 4FrP, 4SV, 4V, 2PP, 2R).

Jasinskis forslag andre del, endringer pkt 4 ble vedtatt med 41 stemmer (28Ap, 5MDG, 2PP, 2KrF, 2Sp, 2R) mot 26 stemmer (14H, 4FrP, 4SV, 4V).

Jasinskis forslag andre del, endringer pkt 5 ble vedtatt med 43 stemmer (28Ap, 5MDG, 4FrP, 2KrF, 2Sp, 2R) mot 24 stemmer (14H, 4SV, 4V, 2PP).

Innstillingen ble dermed ansett som falt og ble ikke votert over.

Michelsens forslag fikk 33 stemmer (14H, 5MDG, 4SV, 4V, 2PP, 2Sp, 2R) og falt mot 34 stemmer (28Ap, 4FrP, 2KrF).

PP, R sluttet seg til merknad 1 fra H m fl. (mindretallsmerknad).

PP sluttet seg til merknad 2 fra H m fl. (mindretallsmerknad).

PP sluttet seg til merknad 3 fra H m fl. (mindretallsmerknad).

Ap, KrF, Sp sluttet seg til merknaden fra FrP.

R, SV sluttet seg til merknaden fra MDG m fl.

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

## Saksframlegg

---

### Detaljregulering av Del av Nidarø, detaljregulering, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 14/57597 (80486/16)

---

#### Forslag til innstilling:

Bystyret er forelagt to alternativer for detaljregulering av idrettsanlegg og park på del av Nidarø:

Alternativ 1: Detaljregulering av del av Nidarø som vist på kart i målestokk 1:1000, merket alternativ 1, datert 13.2.2017, sist endret 13.2.2017, med bestemmelser senest datert 13.2.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen senest datert 13.2.2017

Alternativ 2: Detaljregulering av del av Nidarø som vist på kart i målestokk 1:1000, merket alternativ 2B, datert 13.2.2017, sist endret 13.2.2017, med bestemmelser senest datert 13.2.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen senest datert 13.2.2017.

Alternativ skal 2 endres slik at

1. Manøvreringsarealet i nordvest ikke inngår i byggeformål, men omgjøres til offentlig vei og offentlig parkeringsplass, og reduseres med minst 40 % til fordel for parkareal.
2. Antall parkeringsplasser for bil innenfor planområdet reduseres fra 180 plasser til maks 100 plasser fordi parkeringsplassen ved friidrettsbanen kan regnes inn i det totale behovet for parkeringsplasser.
3. Plassen mot nordøst reduseres med minst 40% til fordel for parkareal. Det tillates ikke at plassen brukes som snuplass for semitrailer eller andre kjøretøy, unntatt for utrykningskjøretøy. Det tillates heller ikke at plassen tiltrettelegges for bruk til messetelt.
4. Bestemmelsene fastsetter at fasadematerialer skal være i tre eller tegl, og at taket skal ha et vegetasjonsdekke.

Bystyret vedtar alternativ \_\_\_\_\_

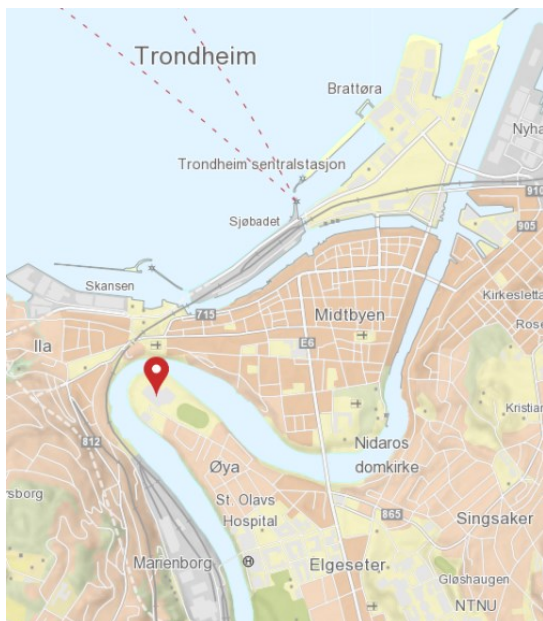
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

#### Saken gjelder

Innsendt reguleringsplanforslag utarbeidet av Pir II AS som plankonsulent på vegne av forslagstiller Trondheim Spektrum AS. Kommunen mottok komplett planforslag 14.3.2016.

Det legges fram to alternativer i saken. Med utgangspunkt i at alternativ 0 alltid er dagens situasjon er det minste alternativet kalt 1, og det største 2. Alternativ 1 er utarbeidet på rådmannens anvisninger, og alternativ 2 samsvarer med prosjektet for storbyhall som er utarbeidet for Trondheim Spektrum AS. Begge alternativene er belyst gjennom en planbeskrivelse, og vist med eget plankart og egne bestemmelser.

## Trondheim kommune



### Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for utvidelse av et idrettsanlegg på Nidarø med en ny storbyhall og ny kontor- og konferansefløy samt tilhørende behov for parkering og adkomster og opparbeidelse av omgivende park. Anlegget skal benyttes til samme formål som i dag.

Det legges til rette for at anlegget i framtida skal kunne gjeste større innendørs arrangementer enn i dag, eksempelvis store mesterskap og konserter. Det er et mål at idrettsanlegget på Nidarø skal kunne være arena for EM i håndball 2020.

Nidarø ligger innenfor Kunnskapsaksen og inntil Midtbyen som er Trondheims historiske sentrum. Arealet omfavnes av Nidelva som naturområde. Nidarø har en lang tradisjon for å være et messe- og utstillingsområde (Trøndelagsutstillingen i 1930) og har i flere tiår vært regnet som en vesentlig del byens sentrumsnære tilbud for idrett og rekreasjon. Gjennom å videreutvikle kombinasjonsanlegget på Nidarø vil kommunens mål om å utvikle byen til en kompakt, levende og bærekraftig by kunne følges opp på en god måte. Det vil bidra positivt til å ivareta 0-vekstmålet som kommunen sammen med Sør-Trøndelag fylkeskommune og Staten har forpliktet seg til gjennom bymiljøavtalen.

Planen skal ivareta mange hensyn, og interessene til de ulike brukerne av anlegget og den omkringliggende parken er til dels motstridende. Det er derfor satt opp følgende prioriteringsrekkefølge for behandlingen av saken:

1. *En møteplass og hverdagsarena for byens befolkning*, et idrettsanlegg til bruk for breddeidrett, og et attraktivt sted for aktivitet og rekreasjon både utendørs og innendørs.
2. *En kompakt messearena* som utnytter potensialet for visning både utendørs og innendørs, og med nærhet til sjøen og til fasilitetene i Midtbyen.
3. *En kultur- og arrangementsarena* for større mesterskap i idrett, konserter og andre store hendelser.

## Trondheim kommune

Planprosessen har vært krevende. Hovedutfordringen har vært å avveie de positive ringvirkningene tiltaket kan ha for samfunnet, idretten og næringslivet ved å optimalisere et anlegg for idrett-, messer og store arrangement i byen, opp mot de ulempene det kan gi spesielt for det unike naturmiljøet og rekreasjonstilbudet på Nidarø og opp mot byggevolumets dominans i Trondheims bykarakter.

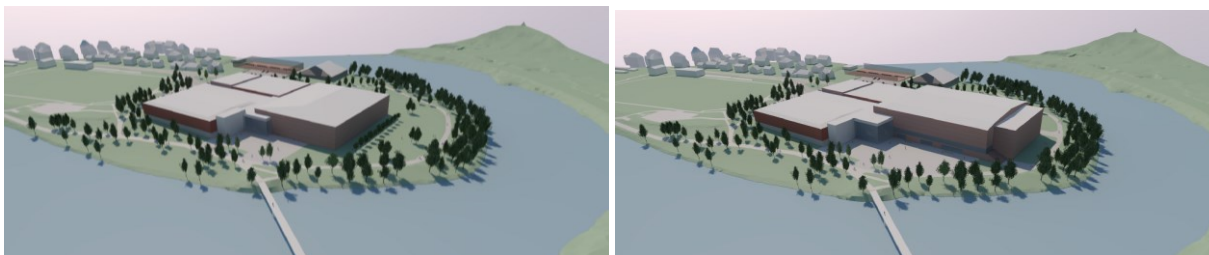
Fram mot sluttbehandlingen har det vært jobbet for å oppnå følgende:

- At Nidarø skal framstå som et helhetlig idrettsanlegg som i størst mulig grad omkranses av parkareal og rekreasjonsområder.
- At utbyggingen ikke blir så stor, høy og iøynefallende at det presser landskaps situasjonen, truer naturmiljøet og forringer Trondheims bykarakter.
- At det er lett for alle å reise miljøvennlig til og fra Nidarø, og at det er trygt og trivelig å oppholde seg i, inntil og rundt anlegget.
- At vilkårene for egengodkjenning fra Statens vegvesen om trygghet for at vegnettet ikke blir blokkert kan innfris, og at de påviste vurderingstemaene fra ROS-analysen vedrørende håndtering av evakuering og tilgjengelighet for utrykningskjøretøy ivaretas.

Det har vært en god og konstruktiv dialog mellom forslagsstiller og kommunen. Det har vært jobbet intensivt med å finne løsninger og utrede saken på en måte som gir et godt beslutningsgrunnlag. Sakens kompleksitet og de mange interessene og bruksområdene som berøres, har gjort det krevende å finne ut hva som er handlingsrommet for å kunne justere tiltaket. Dette gjelder særlig antall sitteplasser, innvendig høyde ved konsertarrangementer, reduksjon av antall parkeringsplasser, behov for tilgang av semitrailere og konstruksjonsløsning. Hva som er krav, anbefalinger, faglige råd og ønsker knyttet til ulike brukergrupper har variert underveis i prosessen. Til en viss grad har argumenter knyttet til økonomiske eller praktiske hensyn, og tidspresset fram mot prøve-EM i 2019 og EM i 2020 påvirket arbeidet med saken.

Rådmannen legger fram to alternativ. Siden de to alternativene ivaretar ulike hensyn og gir ulike ringvirkninger har rådmannen valgt ikke å anbefale det ene framfor det andre. Trondheim Spektrum AS har formidlet at de ikke ønsker å realisere et prosjekt som er i tråd med planforslaget som er lagt fram i alternativ 1.

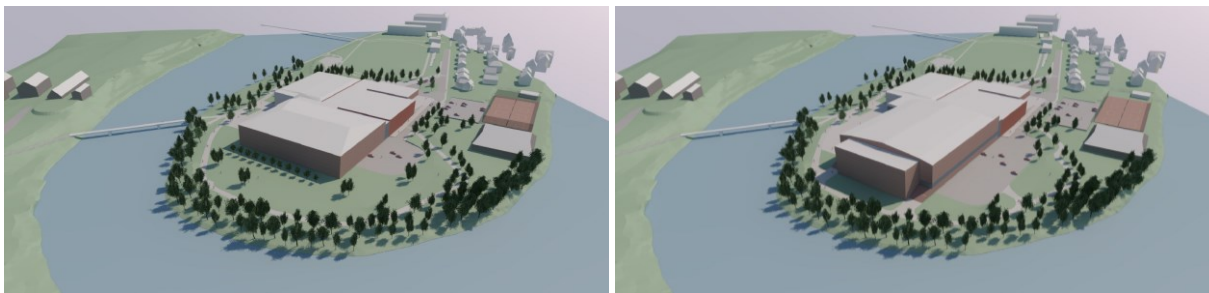
Alternativ 1 legger mest vekt på stedstilpasning og Nidarøområdets viktige rolle som møteplass og rekreasjonsområde for byens befolkning, mens alternativ 2 legger hovedvekt på å ivareta angitte størrelser fra det europeiske håndballforbundet, konsertarrangører og kommunens vedtak om å bygge fire idrettsflater. Ingen av alternativene ivaretar alle hensyn på en optimal måte, og fordelene i det ene alternativet er ulempene i det andre og vise versa.



Alternativ 1 til venstre og alternativ 2 til høyre – viser bruken av uteområdene på nordøstsiden



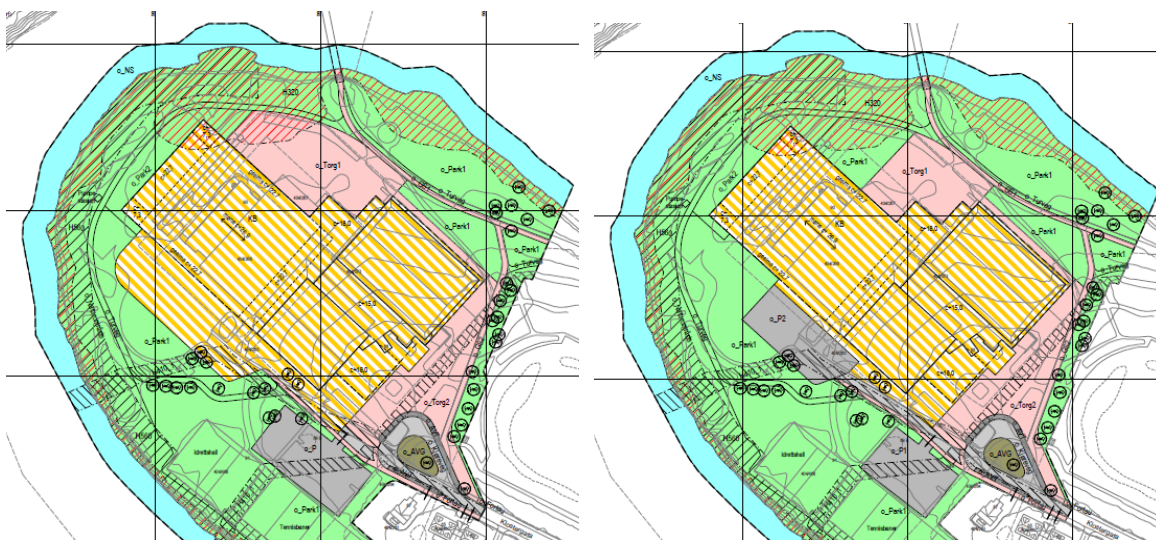
## Trondheim kommune



Alternativ 1 til venstre og alternativ 2 til høyre – viser bruken av uteområdene på sørvestsiden

Begge alternativene har en lavere høyde og bedre tilpasning til situasjonen enn forslaget som forelå ved første gangs behandling. De er begge robuste for eventuelle mindre justeringer.

Rådmannen kan anbefale begge alternativene som plangrunnlag for videre utvikling av Nidarø, såfremt alternativ 2 justeres slik som foreslått i vedtaket.



Plankart alternativ 2 og plankart med de anbefalte justeringene

Det forutsettes at Statens vegvesen trekker sitt vilkår for egengodkjenning før bystyret behandler saken. For trafikkavviklingen ved store arrangement krever planen at det utarbeides en arrangementsplan for å håndtere trafikkavviklingen. Arrangementsplanen skal godkjennes av kommunen, politiet og Statens vegvesen før arrangementet kan holdes.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

### Planområdet

Planområdet ligger ytterst på Nidarø, den karakteristiske landtungen som dannes av elveslyngen til Nidelva. Den samme elveslyngen omkranser Midtbyhalvøy med Trondheims historiske bykjerne.



Panorama fra Utsikten med elva forsterket med farge. Foto: Elisabeth Kahrs.



## Trondheim kommune

Nidarø-området er synlig fra store deler av åssiden i vest. I tillegg ligger området tett på Kalvskinnet og Ila. Gjennom det åpne landskapsrommet som Nidelva utgjør, dannes et sammenhengende strøk av parkområder fra Ilparken via Nidarø, Marinen og opp mot høyden der Kristiansten festning ligger. Nidarosdomen med omkransende kirkegård inngår også i denne sammenhengen.



Det grønne parkmessige beltet fra Ila via Nidarø mot Marinen og Festningen. Foto: Trond Eggen/Flickr

Planområdet er en del av et regionalt viktig naturområde som ligger langs kantene av Nidelva, med stor variasjon i plante- og dyreliv. Planområdet er et kjerneområde for biologisk mangfold. Nidarø er også del av et sammenhengende turområde som brukes mye til rekreasjon og friluftsliv av byens befolkning.

### Beskrivelse av planen

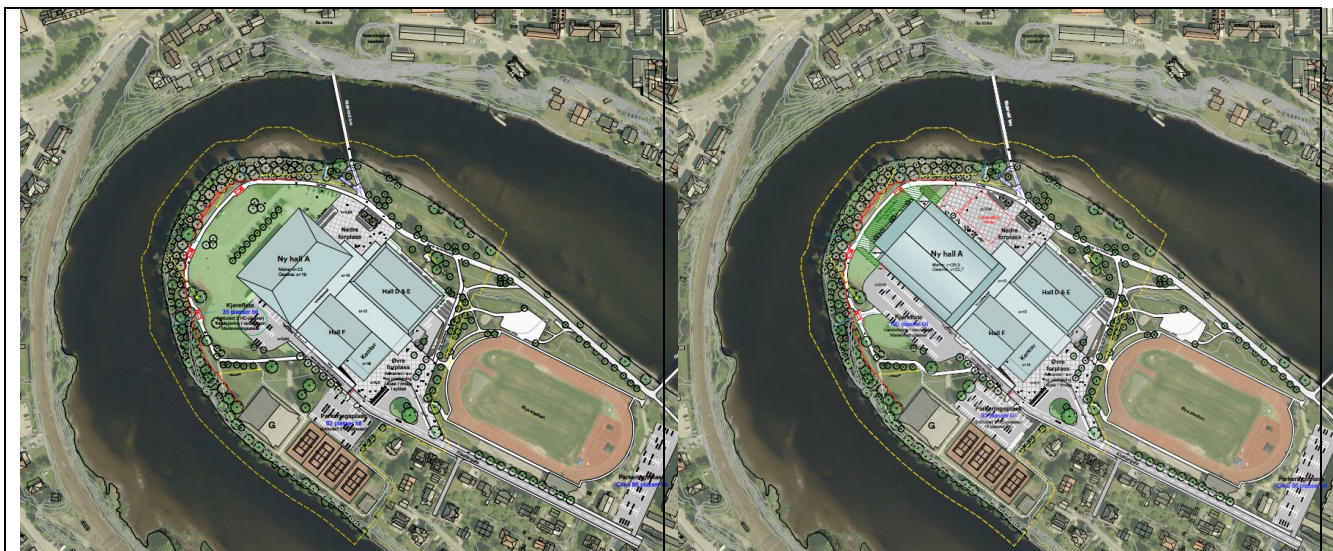
Planområdet utgjør ca 80 dekar. Planforslaget legger opp til kombinasjon av park og utbyggingsformål som i gjeldende regulering. For å sikre areal for ny hall A, er det behov for en utvidelse av areal til byggeformål på bekostning av areal regulert til park.

Det legges til rette for et kombinasjonsbruk av anlegget for idrett, messe, konsert og undervisning, med tilhørende anlegg. Det tillates også konferanse-, restaurant- og kioskvirksomhet tilhørende hovedformålet. Kombinasjonsbruken må balanseres slik at ikke anleggets funksjon for konserter og messer går på bekostning av bruken av anlegget for breddeidrett og rekreasjon for byens befolkning.

Planen legges fram med to alternativer: Alternativ 1 og Alternativ 2.



## Trondheim kommune



Alternativ 1 - Illustrasjonsplan	Alternativ 2 - Illustrasjonsplan
<i>Tre hallflater for breddeidrett (kan forlenges mot sydvest slik at det blir fire hallflater)</i>	<i>Fire hallflater for breddeidrett (kan forkortes mot nord slik at det blir tre hallflater.)</i>
<i>5 000 sitteplasser for mesterskap (7 000 ved forlenging)</i>	<i>8 000 sitteplasser for mesterskap (7 100 ved forkorting)</i>
<i>6 500 plasser ved konsert (8 300 ved forlenging)</i>	<i>12 000 plasser ved konsert</i>
<i>Gesimshøyde 16 meter</i>	<i>Gesimshøyde 19,7 meter</i>
<i>Fri innvendig høyde 14 meter</i>	<i>Fri innvendig høyde 18 meter.</i>
<i>100 plasser for bilparkering + 86 ved friidrettsbanen.</i>	<i>180 plasser for bilparkering + 86 ved friidrettsbanen.</i>
<i>41 400 kvm avsatt til parkareal, 5 000 kvm avsatt til torg og 16 400 kvm avsatt til byggeformål.</i>	<i>34 400 kvm avsatt til parkareal, 7 300 kvm avsatt til torg og 22 100 kvm avsatt til byggeformål.</i>

Alternativ 1 legger til rette for en hall med tre hallflater for breddeidrett, 5 000 sitteplasser for mesterskap og 8 300 plasser ved konsert. Hallen har lengderetning i øst-vestretning, og gesimshøyde på 16 meter rundt hele hallen. Fri innvendig høyde er 14 meter. Ved en eventuell forlengelse av hallen mot sydvest vil det kunne tilrettelegges for fire hallflater. Da vil hallen kunne ha en kapasitet på 7 000 sitteplasser. Forslaget har 100 plasser for bilparkering pluss 86 ved friidrettsbanen. Hallens plassering gir bedre avstand til elvekanten ytterst på Nidarø slik at det blir gode bruksmuligheter i den vestvendte delen av parken som har kveldssol.

Alternativ 2 legger til rette for en hall med fire hallflater for breddeidrett, 8 000 sitteplasser for mesterskap og 12 000 plasser ved konsert. Hallen har lengderetning i nord-sørretning, og gesimshøyde på 19,7 meter. Mot nordvest ut mot elva er det et litt lavere utbygg. Fri innvendig høyde er 18 meter. Hallen kan eventuelt forkortes mot nord slik at det blir tre hallflater. Da vil hallen ha en kapasitet på 7 100 sitteplasser. Forslaget legger til rette for 180 plasser for bilparkering pluss 86 ved friidrettsbanen.

Hallens plassering i alternativ 2 skaper en todeling av uteområdet. Mot nordøst ved inngangen som vender mot Ila er det et stort plassareal, mot sørvest er det satt av et større areal til parkering og manøvreringsareal for store kjøretøy. Den korte avstanden mellom hallen og elvekanten ytterst på Nidarø gjør at denne sonen i mindre grad blir egnet som parkareal.

## Trondheim kommune

I begge forslagene skal regulert parkareal rundt ny hall tilrettelegges for lek og sport som kan kombineres med bruk av parken til vanlig rekreasjon.

Byggegrenser blir utvidet og maksimal utnyttelse økes fra dagens bruksareal på 26 800 kvm BRA til 27 500 kvm BRA i alternativ 1 og 36 000 kvm BRA i alternativ 2. Ny tennishall er tatt ut av forslaget slik at omfanget av tiltaket er redusert og det totale utbyggingsvolumet bedre avveid mot ikke bebygd areal.

Begge forslagene har lavere gesims og byggehøyde enn i høringsutkastet. Da var gesimshøyden satt til 23 meter og mønehøyden til 28 meter. I alternativ 1 er gesimshøyden satt til 16 meter, og i alternativ 2 er gesimshøyden satt til 19,7 meter. Gesimshøyde på eksisterende hall er 12 meter.

Kjøreadkomst til planområdet er fra Elgeseter gate, via Olav Kyrres gate, Mauritz Hansens gate og Klostergata. Fordi idrettsanlegget på Nidarø ligger ytterst på neset og bare har biladkomst fra sør, er tilgjengeligheten for kjøretøy begrenset til hva Klostergata kan betjene. Trafikken går tildels gjennom et rolig boligområde og forbi den nye helsevakta, sammen med utrykningskjøretøy.

Det er i dag tilrettelagt for 113 regulerte parkeringsplasser for biler, selv om omfanget av parkering er betydelig større (anslagsvis 550 plasser) fordi annet areal også brukes til bilparkering. Det er i tillegg 86 plasser ved friidrettsbanen. I høringsalternativet var det lagt opp til regulering av 190 plasser. Dette er redusert til 100 plasser i alternativ 1 og 180 plasser i alternativ 2. For begge alternativer vil de 86 plassene ved friidrettsbanen kunne anses som nært nok til å betjene anlegget. Ved store arrangement vil parkeringsanlegg både på St. Olavs hospital, Elgeseter og i Midtbyen kunne brukes. Bestemmelsene angir at minimum 5% av plassene settes av til parkering for personer med nedsatt funksjonsevne. Dette bør imidlertid økes ved arrangement og tilpasses det faktiske behovet.

Klostergata har i dag har en trafikkmengde på noe over 2 000 ÅDT. I Mauritz Hansens gate er trafikkmengden 4 000 ÅDT, og i Olav Kyrres gate 10 600. Det er beregnet at den økte aktiviteten i idrettsanlegget vil medføre en moderat økning på ca. 200-250 ÅDT i Klostergata.

Ved store arrangement er det i dag fri tilgang for kjørende. I trafikkutredningen vises det til tellinger under Nor-Fishing der trafikken økte med 2-3 ganger den normale situasjon. Det er derfor foreslått at det ved store arrangement ikke gis tilgang for annet enn nyttetraffic og personer med spesielle behov til og fra anlegget. Det betyr at mange flere må gå, sykle og reise kollektivt til anlegget enn i dag. I bestemmelsene kreves det at man ved store arrangement må utarbeide arrangementsplan som må godkjennes av politi, Statens vegvesen og kommunen.

Hele Nidarøområdet ligger i gul støysone for jernbanetraffic og helikopterstøy.

Trafikkrapporten angir at trafikkmengdene i Klostergata er begrenset og er beregnet å få en så liten vekst at bebyggelsen langs Klostergata ikke er å anse som å bli mer støyutsatt enn i dag. Det er beregnet å bli noe støy fra anleggstrafikken.

Det er ca 1 000 meter til eksisterende bussholdeplass og framtidig superbuss-stasjon på Studentersamfundet, og ca. 450 meter til eksisterende bussholdeplass og framtidig superbuss-stasjon på Ila. Der er det også mulighet for togtilknytning i nærheten. I anbudet for ny rutestruktur som AtB sendte ut i januar 2017, er det satt opp en mulig framtidig rute til Nidarø. AtB har ikke redegjort for frekvens og standard på denne ruta. Det vil derfor være nødvendig å tilrettelegge for



## Trondheim kommune

en endret løsning mellom Ila kirke og idrettsanlegget som er utformet etter prinsippene om universell utformet. Skulle busstilbudet bli etablert med en tilfredsstillende frekvens som ivaretar behovet, vil det være en vurdering om en forbedret forbindelse mot Ila er nødvendig.

I Trondheim bor og jobber mange i og nær sentrum. ATP-beregninger viser at det i en radius på 4 km bor det om lag 68 000 mennesker. Det betyr at mange kan bruke Nidarøanlegget som en del av sin hverdagsaktivitet ved å gå og sykle hit.

### Virkninger



Nærheten mellom Midtbyen og Nidarø Foto: Jan Olav Jenssen

Den sentrale plasseringen nær sentrum, St. Olavs Hospital og ny samlet bycampus muliggjør et godt samspill med viktige funksjoner. Det kan bidra til å styrke byens totale tilbud og næringsliv.

Et større og mer attraktivt idrettsanlegg vil øke tilstrømningen av folk til og fra anlegget. Selv om Nidarø er lett å nå med kollektivtrafikk, gange og sykkel både fra sentrum, fra Elgeseterområdet og fra Ila, er det relativt langt å bevege seg ca. 1000 meter fra bussholdeplassen ved Samfundet. I rutestrukturprosjektet var anbefalt avstand mellom holdeplasser 500-800 meter slik at de fleste hadde mindre enn 400 meter til nærmeste holdeplass. Ila er i dag nærmeste holdeplass, med mindre det opprettes et godt nok kollektivtilbud direkte til Nidarø slik det er antydnet fra AtB.

Den sentrale lokaliseringen i byen sammen med redusert parkeringskapasitet, tilrettelegging for god adkomst til framtidige superbuss-stasjoner, god tilrettelegging for gående og syklende (med bl.a. plass til 500 sykler) og styring av trafikken ved store arrangement, vil kunne bidra positivt til å redusere biltrafikken.

For bruken av dagens anlegg er virkningen positiv. Med en ny stor og fleksibel hall (hall A) vil det ombygde anlegget kunne ha kapasitet til mange nye typer arrangement, både idrettsarrangement, messer og konserter.

For bruken av uteområdene som omkranser anlegget vil en oppgradering av turveg og tursti og mer areal avsatt til park og torgareal innvirke positivt. Ved inngangene er det tilrettelagt for mye ute-inne kontakt som kan bidra til økt aktivitet og sosial trygghet, mens anlegget andre steder er veldig lukket og avvisende og dermed kan ha motsatt effekt. Det store volumet vil også skape stor skyggevirking på uteområdene, spesielt mot nord og øst.

For naturlandskap og byform vil begge alternativene ha innvirkning og medføre en varig endring av måten Midtbyhalvøya, elveslyngen og Skansen framstår på. I det parkmessige beltet som strekker seg fra Byåsen via Ila, Nidarø, Marinen og opp til Festningsparken vil balansen mellom park og bebyggelse forrykkes. På grunn av sin størrelse, sentrale plassering og sin fellesskapsfunksjon vil Trondheim Spektrum i større grad enn tidligere bli et signalbygg og en markør i byen, framfor å være den rolige grønne landtungen som bidrar til å framheve Midtbyen

## Trondheim kommune

som landskapselement. Ut fra de fotomontasjene som foreligger vil alternativ 2 i større grad enn alternativ 1 bli svært synlig og dominerende, og utfordre skala og dimensjoner som Trondheim by er kjennetegnet av.

Forslaget som ble lagt ut på høring hadde en gesimshøyde på 23 meter og en mønehøyde på 28 meter. Etter høringsperioden er gjort en betydelig innsats for å redusere høyden. Nå er høyden i alternativ 1 ca 7 meter lavere, og i alternativ 2 redusert med om lag 4 meter.



*Hallen vil ha stor virkning på omgivelsene. Alternativ 1 (t.v.) vil være mindre dominerende enn alternativ 2 (t.h.).*

Mønehøyden på hallen i alternativ 2 er redusert fra høringsutkastet, men er fortsatt høy. Den følger den generelle bybebyggelsen på Kalvskinnets og Midtbyens (ca. kote c+ 28) til tross for at Nidarø har et terrengnivå som er lavere (ca. kote +3) enn den generelle bystrukturen i Midtbyen (ca. kote c+12). Det betyr at fasadehøyden er tilsvarende høyere (ca. 9 meter som utgjør om lag 3 boligetasjer).

I forslaget som ble lagt ut på høring var det foreslått å erstatte dagens tennishall, hall G, med en ny og større tennishall. For å bedre kunne ivareta et sammenhengende parkareal som omkranser idrettsanlegget er det i begge forslagene lagt til grunn at eksisterende regulering videreføres. Tennisklubben og forslagsstiller er inneforstått med at dette innebærer at tennishallen ved en eventuell brann ikke kan forventes bli oppført igjen. Banene og klubbhuset kan inngå i parken, og er sikret gjennom bestemmelsen som åpner for idrett og lek i parken.

### **Konsekvenser for klima og ytre miljø**

Den sentrale lokaliseringen er i seg selv et tiltak som vil kunne innvirke positivt for å redusere klimautslipp. Det kreves imidlertid både ferdselendringer og tiltak som gjør det lettere å velge de miljøvennlige løsningene dersom man skal oppnå 0-vekst i biltrafikken. Det viktigste tiltaket er å redusere parkeringsplasser og bedre tilgjengeligheten for myke trafikanter til og fra Ila slik at mange enkelt kan komme til og fra på en miljøvennlig måte. Superbussen vil stoppe ved Ila, og dersom etableres et elektrisk busstilbud ned på Nidarø vil muligheten for å unngå personbiltrafikk reduseres ytterligere. Desto flere som går over til miljøvennlig transport, desto tryggere og hyggeligere vil det bli for alle.

Økt aktivitet som følge av et oppgradert anlegg, sannsynliggjør økt forstyrrelse av naturmiljøet langs Nidelva. Dette kan innvirke negativt på det biologiske mangfoldet. Med vegetasjonsdekke på det store taket kan man bidra til å øke omfanget av insekter som vil kunne innvirke positivt på det biologiske mangfoldet, men dette er ikke sikret i bestemmelsene.

Et så stort idrettsanlegg har et potensial for å sikre klimavennlige løsninger både for utbygging og drift. Det er ikke angitt noen ambisjon for energikonsept ut over TEK 10. Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det er blitt vedtatt å vurdere solceller på taket, men det har ikke på nåværende tidspunkt blitt ansett som hensiktsmessig.



## Trondheim kommune

### Tidligere vedtak og planpremisser

#### Planstatus



I kommuneplanens arealdel (KPA) er planområdet sentrumsformål, grønnstruktur og delvis idrettsanlegg (tennisbanene).

*Planområdet med rød stiplet strek i på kommuneplanens arealdel.*

#### Gjeldende plan r247

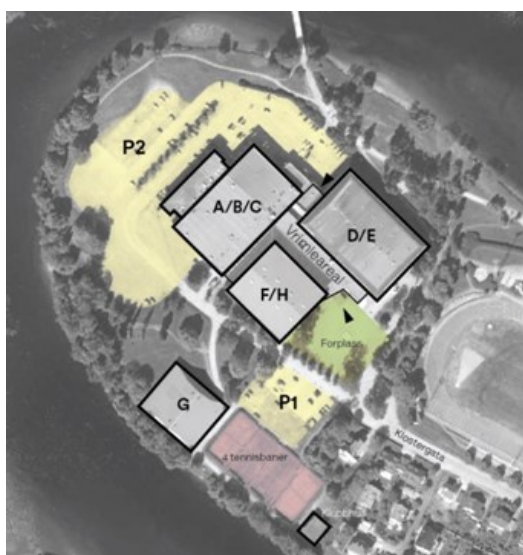
Gjeldende regulering er fra 1999 og tilrettela for utbygging av hallene F/H. Planen har byggegrenser, men definerer ingen maksimal høyde og ingen maksimal utnyttelse for bruksareal.



*Utsnitt fra r247a*



*Utsnitt fra r247b*



*(t.v) Flaten P2 er bare delvis tillatt brukt til parkering. (t.h) Gult er foreslått byggeområde og rødt er byggeområde i gjeldende plan.*

Flatene rundt hallene i gjeldende plan var avsatt som grønnstruktur, men har vært tillatt brukt til trafikk, utstilling og installasjoner ved større messearrangementer. En utomhusplan definerte utformingen av utearealene. Utomhusplanen viste grusarmert gress i den delen av flaten som



## Trondheim kommune

ligger i friområdet. Dette er i dag en asfaltert flate, i strid med planen, og brukt til parkering.

### *Temaer fra Veileder for byform og arkitektur*

Temaene i veilederen som er spesielt aktuelle i denne saken er:

- Arkitektonisk utforming i tråd med viktighet, funksjon og sted.
- Bebyggelsen skal underordnes viktige landskapstrekk og landemerker.
- Siktlinjer mot fjorden og landskapet.
- Byen skal ha jevn silhuett.

### **Tidligere vedtak i saken**

I formannskapet 25.6.2014 ble det i sak 144/14 vedtatt å sette i gang utredninger om rehabilitering av anlegget på Nidarø til bruk for gjennomføring av EM i håndball. Saken ble fulgt opp gjennom en statusoppdatering og orienteringssak i formannskapet 10.2.2015 i sak 28/15. Den 15.12.2015 vedtok formannskapet i sak 296/15, at den nye hallen skulle utføres med fire idrettsflater og ha solceller på taket. Saken omfattet ikke planfaglige vurderinger.

Bygningsrådet vedtok 31.5.2016 i sak 109/16 å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Det ble bemerket i saken at det var behov for suppleringer og justeringer. I vedtaket ble det angitt en liste med fem punkter som skulle følges opp før sluttbehandling. Dette omhandlet:

- tiltakets virkning på landskap og byform,
- tiltakets virkning på friluftsliv, rekreasjon og uorganisert aktivitet i og rundt anlegget,
- klimaambisjonen i prosjektet,
- tiltak for å forhindre økt trafikk og ivareta 0-vekstmålet,
- tiltak langs kantsonen for å skille natursonen langs elva fra parkområdet rundt hallen

Den 13.9.2016 vedtok formannskapet i sak 127/16, at det skulle utføres 3. partskontroll for trafikkanalysen og ROS- analysen.

Bystyret vedtok 29.9.2016 i sak 140/16, at flere alternativer for lokalisering og utbygging av en storbyhall burde utredes. Formannskapet behandlet 1.11.2016 sak 274/16 for å klargjøre rammene for sak om lokalisering. Den 15.12.2016 behandlet bystyret sak 198/16 "*Lokalisering og bygging av en storbyhall*". Saken utredet en rekke ulike alternativer for lokalisering og bygging av storbyhall. Bystyret stadfestet tidligere politiske vedtak om rehabilitering og utbygging av Trondheim Spektrum.

Saken har også vært behandlet i fylkesutvalget den 17.8.2016, i ungdommens bystyre og i kommunalt råd for personer med nedsatt funksjonsevne.

### **Vurdering av behov for konsekvensutredning**

Det ble fram mot 1. gangs behandling vurdert at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning. Byggegrensene fra gjeldende reguleringsplan er utvidet, og maksimal utnyttelse økt fra dagens bruksareal (bygninger og parkeringsplasser) på cirka 26 800 m<sup>2</sup> BRA til 27 500 m<sup>2</sup> BRA i alternativ 1 og 36 000 m<sup>2</sup> BRA i alternativ 2. Endring i BRA, når det som rives av bygninger trekkes fra, er under grensen for krav om konsekvensutredning på 15 000 m<sup>2</sup> BRA. Når ny og større tennishall er tatt ut av planen, er arealet ytterligere redusert.

### **Risiko - og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)**

Plankonsulentene gjorde en ROS-analyse til første gangs behandling av reguleringsaken, som etter

## Trondheim kommune

et vedtak i bygningsrådet ble endret noe etter høringsperioden.

Det er utført tredjepartskontroll Safetec. Etter kontrollen har Safetec utført en supplerende ROS-analyse. For å kunne ha ett dokument å forholde seg til, ble alle temaene i den opprinnelige ROS-analysen innlemmet i en samlet ROS-analyse fra Safetec, kalt hovedrapport.

I den nye ROS-analysen er det identifisert fire tema i gul kategori der tiltak bør vurderes. Det er temaene: Storbrann, trafikkulykke, forurensning (støy og støv) og manglende tilgjengelighet for nødetater, både til/fra Helsevakta og sykehuset og til/fra Trondheim Spektrum. Dette er forhold som er vurdert nærmere.

Ingen tema kommer i rød kategori, som tilsier uakseptabel risiko der tiltak må iverksettes. De fleste tema er i grønn kategori, som tilsier akseptabel risiko der tiltak ikke er nødvendig. De andre viktigste tema i grønn kategori er: Fare for elveflom og havstigning og naturforhold - sårbart vassdragsområde og naturvernområde, sårbar flora og fauna.

Andre viktige utredningstema i saken:

Følgende temaer er utredet og omtalt mer utførlig i planbeskrivelsen og vedlagte rapporter:

- Overordnet plan for vann, avløp og renovasjon (VAR)
- Hydrologi (flom og havstigning)
- Støy
- Naturmiljø
- Trafikk
- Grunnundersøkelser og grunnforhold
- Utredning/analyse av landskap og byform
- Kartlegging av friluftsliv/bruk av området til friluftsliv/rekreasjon

## Rådmannens vurdering

### ***Planforslagets utforming og kvalitet***

#### ***Bebyggelsen***

Bebyggelsen i planen er formet ut fra intensjonen om å lage et helhetlig anlegg omgitt av en park. Den nye hall A har derfor det samme kubiske formspråket som de hallene som skal beholdes. Hall A er knyttet til resten av anlegget på en måte som gjør at hele anlegget kan fungere godt. Det legges opp til to hovedinnganger, den ene fra festplassen som i dag (kalt øvre forplass), og den andre mot øst og Nidareid bru (kalt nedre forplass), som i dag. Det opprettholdes gode vrimleareal mellom de ulike hallene.

#### ***Flatemål og antall tilskuere***

Ved første gangs behandling hadde hall A en størrelse på 70 x 90 meter med plass til 8 000 tilskuere i faste og flyttbare tribuner.

I alternativ 1 har hallen en grunnflate på 80 x 66 meter, tre håndballflater og faste tribuner bare på en av langsiden. Resten av tribunene er flyttbare tribuner. Alternativ 1 vil ha et rom omtrent som bildet under, og ha sitteplasser for ca. 5 000 tilskuere.

I alternativ 2 har hall A en grunnflate på 107 meter x 73 meter. Den har fire håndballflater og faste tribuner langs begge langsiden og kortsiden mot syd.

## Trondheim kommune



Til venstre: DnB Arena i har 16 meter fri høyde og tar cirka 4200 publikummere. Stiplet hvit strek viser 14 meter fri høyde. Den har omtrent samme mål på grunnflaten 75 x 97 meter som alternativ 1

Til høyre: Stavanger Idrettshall har 4 baner og 8 meter fri høyde og skal brukes til EM 2020, da beregnet til å ta 8000 publikummere. Grunnflaten er 69 x 92 meter, omtrent som alternativ 1.



Interiør av alternativ 2 under mesterskap med 8000 publikum. Illustrasjon: LINK arkitektur

Ved store mesterskap, som EM i 2020, blir hallen omorganisert. Flyttbare tribuner kompletterer de faste, slik at det blir sitterader fra grunnplanet og opp til de faste tribunenene. Det vil da bli plass til 8 000 tilskuere. Tabellen under angir spesifikasjonene på antall publikummere i EM oppgitt fra det Europeiske håndballforbundet:

	Innledende runder		Hovedrunder		Semi og Finale	
	<i>Preliminary round</i>		<i>Main round</i>		<i>Final round</i>	
	Menn	Kvinner	Menn	Kvinner	Menn	Kvinner
Hjemmelag spiller	8000	5000	12000	8000	15000	12000
Andre lag spiller	5000	3000	6000	5000	15000	12000

Tabellen er en sammenstilling av EHS spesifikasjon "EHF EUROS 2018 & EHF EUROS 2020" og antall sitteplasser for de ulike kamp-kategorier.

Mesterskapsbanen vil ligge på tvers av de tre eller fire faste banene. For at tilskuerne på radene skal kunne se denne banen godt, stilles det krav til helningen på tribunenene, og at rommet ikke har søyler som kan begrense sikten for tilskuerne. Spennet gjør at konstruksjonshøyden blir stor.

Ved konserter kan hallen i begge alternativ organiseres på flere måter, både med og uten tribuner.

## Trondheim kommune

For konserter er det også krav til høyde under taket, først og fremst for å plassere rigg i stor nok høyde over en scene. Konsertarrangøreren Live Nation har tilkjennegitt et behov på fri høyde fra gulv til underkant av takkonstruksjon på 18 meter. Dette er dobbelt så høyt som kravet Norges håndballforbund stiller til arenahøyde. I alternativ 1 er den frie høyden 14 meter. I alternativ 2 er høyden 18 meter, og tilfredsstillende dermed konsertarrangørernes anbefaling.

Den innvendige høyden gjør at gesimshøyden blir 16 meter i alternativ 1 og 19,7 meter i alternativ 2. De eksisterende gesimshøyden på hallene på Nidarø er på rundt 12 meter.

Størrelsen og høyden på hallen i alternativ 2 utfordrer den skalaen som kjennetegner Trondheims bykarakter. I *Veileder for byform og arkitektur* er det beskrevet at bebyggelsen skal underordnes viktige landskapstrekk og landemerker, at byen skal ha en jevn silhuett og at siktlinjer mot fjorden og landskapet skal ivaretas.

Hallen i alternativ 2 fyller opp landskapsrommet i elveslyngen og blir svært synlig fra store deler av byen. Da kreves det ekstra oppmerksomhet knyttet til anleggets fasadeoppbygging og nennsom bruk av materialer og farger på vegger og tak. I begge alternativ er det laget en bestemmelse om tak med vegetasjonsdekke og bruk av robuste naturmaterialer i fasadene som tre og /eller tegl. Rådmannen mener dette vil sikre at anlegget blir helhetlig og at det fortsatt får et dempet uttrykk som passer inn i naturomgivelsene. Bruk av vegetasjonsdekke på taket vil kunne bidra positivt til det biologiske mangfoldet for dyre- og fuglelivet på Nidarø, og skape et variert uttrykk på en ellers stor og homogen flate. Solceller er vurdert på taket, men har noen tekniske og praktiske utfordringer. Selv om Trondheim kommune har ambisiøse klimamål er det usikkert om solcelleanlegg på taket av det nye anlegget vil gi den beste energiløsningen. Det er likevel tatt høyde i bestemmelsene for at det kan tillates installasjoner som kan produsere miljøvennlig energi på taket.

### *Utvendige flerbruksflater*

På vestsiden av hall A er det avsatt et betjeningsareal der store kjøretøy kan snu. Dette er tenkt som flater som kan ha flerbruk. I hverdags situasjonen kan de benyttes til parkering, og under messer kan de brukes til messetelt og installasjoner. I alternativ 1 er det et prinsipp at messe kun tillates på vestsiden av anlegget og at kjøretøyer ikke skal kunne komme til "fotgjengersiden", nordøst. I alternativ 2 er det angitt at både torget mot Ila og betjeningsarealet på vestsiden skal kunne brukes til messe og manøvrering av store kjøretøy.

Torget mot sørøst er innskrenket for å være tilpasset hverdagsbruken og muliggjøre større grønne flater. I alternativ 1 tillates det tilsvarende store messetelt som i alternativ 2, på parkeringsplassen ved tennishallen.

### *Atkomst og parkering*

Foran torget mot sør blir det etablert en snuplass med tilstrekkelig manøvreringsareal for at kjøretøyer kan snu. Her er det lagt opp til taxiholdeplass (seks plasser) og satt av plass til oppstilling for buss (to plasser). Snuplassen er utformet slik at henting og bringing ikke skal blokkere flyten av trafikk til og fra anlegget.

I forbindelse med snuplassen er det lagt opp til av- og påstigning for personbiler (seks plasser).

Forslagsstiller mener det bør være 180 parkeringsplasser for hverdagsbruk. Med ca 86 plasser ved

## Trondheim kommune

friidrettsbanen, må det anlegges cirka 100 plasser ved Trondheim Spektrum. Dette er oppfylt i alternativ 1 med 62 plasser ved tennishallen (som dagens) og 35 plasser på manøvreringsarealet (sambruk). I alternativ 2 foreslås parkeringsflaten ved tennishallen utvidet til 80 plasser og at 100 plasser anlegges på manøvreringsarealet. Rådmannen mener det verken er nødvendig eller i tråd med 0-vekstmålet å tilrettelegge for så mye areal, og anbefaler at antallet må reduseres til 100 og reguleres til offentlig parkering og trafikkareal.

Sykkelparkering er foreslått ved inngangssonen nedre forplass (240 plasser) og langs eksisterende bygninger på østsiden, mellom Øvre og Nedre forplass (260 plasser). Det stilles ikke krav i planen om tilrettelegging for sykkelparkering med høyere standard for dyrere sykler og elsykler, eksempelvis i låsbare skur med lademuligheter.

### *Offentlig friareal*

Friområdet rundt anlegget reguleres til offentlig friområde. Eksisterende koller på nordsiden av anlegget, vist i illustrasjonsplan, kan forstørres men ikke fjernes. Disse er med på å danne en grønn forgrunn fra Ila-siden, og mellom dem er det naturlige flomveger. I Alternativ 1 er parkarealet en del større (cirka 7000 m<sup>2</sup>) enn i alternativ 2 på grunn av at hallen og Nedre forplass er mindre.

### *Naturområde*

Det er avsatt en smal stripe langs bredden av Nidelva til naturområde. For å sikre kantsonen mot det verdifulle naturområdet i og langs elevløpet, er det lagt inn en hensynssone for bevaring naturmiljø med et tett vegetasjonsbelte på 20 meter med stedlige arter, hvor det parkmessige går over til å være den frie naturen langs elva. Turveien, som i tråd med kommunens standard skal få lysmaster, skal ligge på innsiden av vegetasjonsbeltet, inn mot bebyggelsen.

### **Avveiing av konsekvenser**

Alternativ 1 er utformet for å skape god stedstilpasning, et balansert forhold mellom parkareal og byggeanlegg og et byggevolum som ikke utfordrer viktige natur- og bymessige kvaliteter. Siden den kommersielle aktivitetens behov er ment å bygge opp om breddeidrettens behov, er det lagt mindre vekt på de premisene som er satt fra toppidrett og konsertarrangør. Fordelen med alternativ 1 er at det viderefører og foredlar dagens bruk, og at det styrker Nidarø som et sted der uteareal og inneareal til sammen er en attraksjon og møteplass for byen. Ulempen er at byen kan miste muligheten for å arrangere EM i 2020, og bli mindre attraktiv som arrangør av store begivenheter enn om alternativ 2 vedtas.

Alternativ 2 er utformet for å ivareta alle premisser som er satt fra toppidrett og konsertarrangør, og kombinere dette med mer hallplass for breddeidretten. Siden det legges vekt på å optimalisere behovene for alle ulike brukergrupper inne i hallen, både kommersielle og ikke-kommersielle, er det lagt mindre vekt på hensynet til omgivende natur- og parkarealer og stedstilpasning. Fordelen med alternativ 2 er at det styrker Trondheims kandidatur som vertskapsby for store arrangement. Ulempen er at alternativet kan bidra til at Nidarø som naturområde og unikt landskapsrom blir svekket, og at anlegget på grunn av sin størrelse, høyde og utforming vil ha en negativ innvirkning på Trondheims bykarakter.

I denne saken må de negative konsekvensene av et stort volum i et sårbart landskapsrom og en historisk bykontekst veies opp mot de positive konsekvensene av et anlegg som kan brukes av byens befolkning, og som kan legge til rette for Trondheims ambisjoner som vertskapsby for messer, konserter og idrettsbegivenheter. Samspillet med Midtbyen, St. Olavs Hospital og det

## Trondheim kommune

utvidete bycampuset vil kunne utvikles og bidra til å gjøre byen attraktiv som destinasjon for mange besøkende. Dette kan gi positive ringvirkninger for byens næringsliv, kulturliv og kunnskapsmiljø.

På lang sikt vil byen med en årlig forventet vekst på ca. 1,5 %, få et økt behov for areal til både breddeidrett og rekreasjon, og til messeaktivitet, store idrettsbegivenheter og konserter. Dersom alternativ 1 vedtas kan det bety at det vil bli behov for å etablere en mer rendyrket kommersiell arena et annet sted i byen. Dersom alternativ 2 vedtas kan det bety at man etter hvert må se nærmere på fordelingsnøkkelen mellom kommersiell og ikke kommersiell drift siden anlegget ikke har utvidelsesmuligheter.

Selv om anlegget ligger i enden av en veg, er det positivt at anlegget ligger så sentralt at det kan nås av mange gående og syklende eller kollektivreisende med buss og tog. Det er også positivt at anlegget knytter seg til et mye brukt rekreasjonsområde. Dette kan gi positive vekselvirkninger, ved at man bruker anlegget for aktiviteter i friområdet rundt. Ulempen er utfordringene med trafikkavviklingen ved store arrangement. Dette er forsøkt motvirket gjennom å kreve at det utarbeides en arrangementsplan som må godkjennes av kommunen, Statens vegvesen og politiet før arrangementet kan gjennomføres. Det er også en ulempe i en krisesituasjon. Analyser viser at man ved å forutsette rømning av folk mot parkareal og gangvei i nordøst kan sikre fri passasje med utrykningskjøretøy i sør.

I kraft av sin lokalisering, funksjon og størrelse, vil anlegget tre fram og være et signalbygg, spesielt i alternativ 2. Det gjør at anlegget må utformes på en bevisst måte, ikke bare for å oppfylle sin funksjon for store arrangementer, messer og konserter, men også som en del av hverdagsomgivelsene for byens borgere og som en del av en by med mer enn tusen års historie. I begge alternativene foreslår rådmannen bestemmelser som sikrer at materialbruken blir dempet og tilpasset naturomgivelsene, og at fasadeuttrykk kan gjøre at den store høyden oppleves som lavere.

Trondheim Spektrum ligger i et park- og rekreasjonsområde som er mye brukt til fritidsaktiviteter og rekreasjon. Anleggets størrelse vil medføre økt skyggevirking. Hvordan anlegget forholder seg til sine omgivelser på bakkeplan vil være av stor betydning for om parken vil bli opplevd som attraktiv og trygg å ferdes i.

Det er utredet hvordan området brukes til friluftsliv og rekreasjon i dag, og hvordan eventuelle negative effekter kan motvirkes. Viktige parametre er kontakten mellom ute og inne, menneskelig skala, mangfold i uttrykk og mangfold i aktivitetstilbud, redusert høydevirkning og vekt på positive elementer. Før sluttbehandling opplyser tiltakshaver at forplassene skal få økt standard og at det er lagt opp til en kafé mot Nedre forplass. Det kan ikke sikres i bestemmelser at det skal bli en kafé her. Mer og riktig belysning vil bidra til sosial trygghet.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Trondheim Spektrum er et aksjeselskap der kommunen er største aksjonær med 78 prosent av aksjene. Formannskapet vedtok i sak 144/14 (punkt 2): *Trondheim kommune er, som største eier av Trondheim Spektrum AS, innstilt på å ta det nødvendige økonomiske ansvaret som følger av rehabilitering og utvikling av Trondheim Spektrum.*

Kommunen eier alle tomtene i planområdet bortsett fra en mindre del av en privat boligeiendom, Klostergata 87. Trondheim Spektrum AS fester tomtene av Trondheim kommune. Forutsatt at



## Trondheim kommune

kommunens leieutgifter ikke blir høyere enn angitt i formannskapssak 28/15, skal Trondheim kommune leie de arealene som blir bygd og tilrettelagt til idrettsformål. Dersom kommunens leieutgifter etter anbudsinnhenting fremstår som høyere, må det fremmes en ny sak for formannskapet for å vurdere kommunens vedtak om leie av areal

Bestemmelsene inneholder ti rekkefølgekrav. Disse er delt inn i følgende 4 hovedkategorier:

- *Harde flater inntil og nær hallen* (parkeringsplasser for biler og sykler, plassarealer ved innganger, rundkjøring, bussholderplass, manøvreringsareal m.v.) Dette er det naturlig å gjøre som en del av byggetiltaket.
- *Parkarealer* (inkludert gangveier, belysning, stier, vegetasjonstiltak, møblering m.v.) I sak 198/16 behandlet i bystyret 15.12.2016 står det på side 17: *"Ved en mer omfattende utvikling av uteområdene bør kommune ta en aktiv rolle med finansiering og gjennomføring. Blir den planlagte utbyggingen av Trondheim Spektrum gjennomført vil rådmannen i løpet av 2017 utarbeide en egen politisk sak om mulighetene for utvikling av parkområdene på Nidarø."*
- *Tiltak i Klostergata* (tilrettelegging for busstrafikk, fortau, trafiksikkerhetstiltak). Kommunen har et pågående arbeid med å skifte ut ledningsnett i bl.a. Klostergata, og må da gjøre tiltak for å istandsette gata. Tiltakene kan samordnes for å få en kostnadsfordeling.
- *Tiltak mot Ila* for å gi bedre tilgjengelighet og ivareta universell utforming (bro, gang- og sykkelveg). Gjennom å sikre en slik bro vil man få en robust løsning for å sikre god tilgjengelighet til og fra nærmeste superbuss-stasjon, og Skansen stasjon. Dersom det opprettes et kollektivtilbud i Klostergata med god nok frekvens som også er tilpasset brukere med nedsatt funksjonsevne, vil det kunne vurderes om en forbedret forbindelse mot Ila er nødvendig.

Til sammen utgjør rekkefølgekravene tiltak med en betydelig investeringskostnad. Beregning av kostnader er avhengig av detaljprosjektering. Endelig omfang og fordeling av kostnadene må avklares etter at planen er vedtatt.

For å sikre friarealet på den delen av Klostergata 87 som ligger innenfor planområdet, må dette arealet erverves.

### **Medvirkningsprosess**

Det har vært samrådsmøter med AtB, politiet, Sør-Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Trøndelag brann- og redningstjeneste og Miljøpakken. Det har vært flere møter med Statens vegvesen for å kunne oppfylle vilkår for egengodkjenning og for å følge faglige råd. Trondheim Spektrum har arrangert ett informasjonsmøte totalt for berørte naboer, brukere, idrettsorganisasjoner og andre interesserte. Det har vært særsmøter med ulike interessenter. Det har også vært stor mediedekning, og vært arrangert to åpne møter i regi av Adresseavisen. Det har også vært avholdt protestmarsj og vært egne debattforum i sosiale media.

### **Konklusjon**

Rådmannen legger frem to alternativ til politisk behandling.

Alternativ 1 med redusert størrelse på ny hall både i areal og høyde, og alternativ 2 som samsvarer med anbefalt forslag fra Trondheim Spektrum. Rådmannen mener begge alternativene på ulikt vis kan ivareta viktige samfunnsinteresser i Trondheim. Der alternativ 1 bedre svarer på situasjonen, tilpasser seg byens dimensjoner og vektlegger området som idretts- og rekreasjonsområde for byens befolkning både utendørs og innendørs, er alternativ 2 det alternativet som svarer på

## Trondheim kommune

politiske vedtak, ivaretar behovene som idretten, konsert- og messearrangørene har etterspurt, og som best vil bidra til å underbygge Trondheims ambisjoner som kultur- og arrangementsby.

Rådmannen anbefaler begge de to alternativene.

Dersom alternativ 2 vedtas anbefaler rådmannens at planen endres som angitt i forslag til vedtak. Dette er begrunnet med at tiltaket bør dempes og bedre tilpasses det særegne stedet, lokaliseringen og byens karakter, at anlegget bør framstå som et helhetlig anlegg omgitt av en park og at redusert parkering kan bidra til en adferdsendring hos dagens brukere av anlegget slik at tiltaket på Nidarø blir et reelt bidrag i arbeidet med å nå 0-vekstmålet i bymiljøavtalen.

Rådmannen i Trondheim, 15.2.2017

Einar Aassved Hansen  
kommunaldirektør

Hilde Bøkestad  
byplansjef

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse samlet for alternativ 1 og 2 med høringsinnspill vedlagt
- Vedlegg 2: Reguleringskart for alternativ 1
- Vedlegg 3: Reguleringskart for alternativ 2
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser for alternativ 1
- Vedlegg 5: Reguleringsbestemmelser for alternativ 2
- Vedlegg 6: Illustrasjonsplan for alternativ 1
- Vedlegg 7: Illustrasjonsplan for alternativ 2
- Vedlegg 8: Illustrasjonsvedlegg med nær- og fjernvirkninger for alternativ 1 og 2.
- Vedlegg 9: Skyggeeffekter av alternativ 1 og 2
- Vedlegg 10: Illustrasjonsprosjekt alternativ 2 - planer, snitt og fasader laget av Link arkitekter
- Vedlegg 11: ROS - analyse utført av Safetec
- Vedlegg 12: ROS – analyse – tredjepartskontroll utført av Safetec
- Vedlegg 13: Utredning støy – utført av Multiconsult
- Vedlegg 14: Utredning naturmiljø - utført av Multiconsult
- Vedlegg 15: Utredning trafikk – utført av Multiconsult
- Vedlegg 16: Supplerende trafikkrapport - Trafikkavvikling større arrangement – Rambøll
- Vedlegg 17: Trafikk tredjepartskontroll – utført av Rambøll
- Vedlegg 18: Utredning hydrologi – utført av Multiconsult
- Vedlegg 19: Uttalelse fra kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne (KFU)
- Vedlegg 20: Høringsmerknader med kommentarer